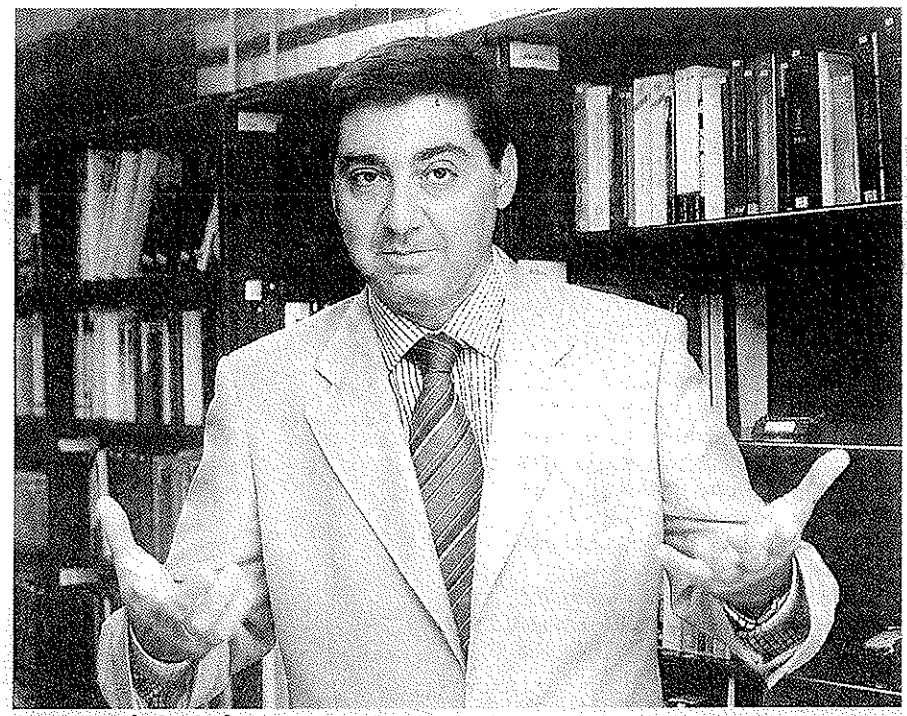
EN PORTADA

«La regulación actual del sector inmobiliario es absolutamente deficitaria»

El abogado Óscar Fernández León, colaborador de ABC Inmobiliariao de Sevilla, precisa que la LOE delimita su objeto en la regulación de los aspectos esenciales de la edificación, para asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los usuarios. Congruente con dicha finalidad, la LOE determina dichos requisitos de forma genérica (relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad), si bien no precisa las condiciones que han de reunir los edificios e instalaciones para el efectivo cumplimiento de aquellos requisitos.

Con el fin de establecer un marco normativo que establezca dichas exigencias técnicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, la LOE prevé la creación de un Código Técnico de Edificación, estableciendo la Disposición Final 2ª de la LOE un plazo de dos años para que el Gobierno apruebe dicho Código.

«Al día de hoy —sigue—, y mientras no entre en vigor el Código, las condiciones y exigencias técnicas se encuentran reguladas en las conocidas como Normas Básicas de la Edificación, así como en otras reglamentaciones de diversa jerarquía y procedencia (estatal, de las comunidades autónomas, municipios y Unión Europea). Teniendo en cuenta que la LOE entró en vigor el 6 de mayo de 2000, ya ha transcurrido en exceso el plazo establecido por la Disposición Final 2ª para la elaboración y aprobación del Código».



Oscar Fernández León

Así las cosas, el abogado saca las siguientes conclusiones:

1. La sociedad española es más consciente que nunca de la necesidad de que los edificios respondan a unos requisitos básicos de calidad, siendo el Código Técnico de la Edificación el marco normativo necesario para dar satisfacción a dicha demanda.
2. Siendo el sector inmobiliario y de la construcción uno de los principales sectores de la economía española, la regulación actual es absolutamente deficitaria en orden a dar cobertura al mismo.
3. La normativa vigente es muy abundante y compleja, por lo que es necesaria la creación de un nuevo marco que la identifique, simplifique y complete facilitando su aplicación en paridad con todas las normas internacionales más avanzadas en la actualidad.
4. Una vez aprobado el CTE, como cuadro normativo que regulará las exigencias de calidad de los edificios (exceptuados los requisitos de funcionalidad que serán competencia de otras administraciones), tendrá el carácter de legislación básica, que será completada con las de otras administraciones competentes y vendrá actualizada periódicamente conforme a la evolución de la técnica y las demandas de la sociedad.
5. Con la entrada en vigor del Código, las Normas Básicas de Edificación desaparecerán y su contenido, actualizado y estructurado, quedará integrado en el Código y el resto de normativas reglamentarias serán considerados como documentos de referencia.
6. Al no ser una delegación legislativa, el Código no tendrá rango de Ley y, por tanto, será aprobado por Decreto, si bien tendrá carácter básico y será aplicable en todo el territorio nacional.
7. Dada la naturaleza de norma reglamentaria, el hecho de haber transcurrido el plazo de dos años concedido al Gobierno no privará al Código de valor. De hecho, tendrá el mismo valor que en el supuesto de haberse aprobado dentro de plazo.
8. Para concluir, la necesidad del Código Técnico de la Edificación es incuestionable, ya que su incorporación al ordenamiento jurídico no sólo va a codificar, revisar y reestructurar la normativa existente, sino que va a regular los vacíos normativos existentes en una materia regulada de forma incompleta.